U 254/390

254
390
Ключевский В.

ЧЬЯ ЗЕМЛЯ

ПОДЪ ГОРОДСКИМИ РЯДАМИ

НА КРАСНОЙ ПЛОЩАДИ?

Оттискъ изъ „Русскихъ Вѣдомостей“, 1887 г.

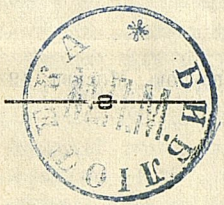
МОСКВА.
Типографія „Русскихъ Вѣдомостей“, Никитская, Чернышевскій пер., д. №7-й.
1887.

254
390
[Ключевский, В.]

ЧЬЯ ЗЕМЛЯ

ПОДЪ ГОРОДСКИМИ РЯДАМИ

НА КРАСНОЙ ПЛОЩАДИ?



Оттискъ изъ „Русскихъ Вѣдомостей“, 1887 г.

МОСКВА.
Типографія „Русскихъ Вѣдомостей“, Никитская, Чернышевскій пер., д. № 7-й.
1887.

Дозволено цензурою. Москва, 12 мая 1887 года.

ф 4762-43.

Всесоюзная библиотека имени В. И. Ленина

2007085170

Чья земля подъ городскими рядами на Красной площади?

Въ №№ 280 и 281 *Русскихъ Вѣдомостей*, за прошлый годъ вы напечатали изъ книги Гастева извлеченіе о перестройкѣ московскаго Гостиннаго двора въ концѣ прошедшаго столѣтія. Разсказъ Гастева, основанный на документахъ губернскаго архива старыхъ дѣлъ, не разрѣшаетъ нѣкоторыхъ юридическихъ недоумѣній, возбужденныхъ предстоящей новой перестройкой обветшавшихъ торговыхъ рядовъ въ Китаѣ-городѣ. Напечатавъ выдержку, вы обращались ко мнѣ съ просьбой поискать въ старыхъ документахъ указаній, которыя бы отвѣчали на эти недоумѣнія. Свѣдѣнія, какія успѣлъ я собрать, кажутся мнѣ очень неудовлетворительными, и я не знаю, какое могутъ они имѣть практическое значеніе, на что могутъ пригодиться при разрѣшеніи вопросовъ, возбужденныхъ перестройкой торговыхъ рядовъ: если они и представляютъ какой-либо интересъ, то развѣ только историческій, точнѣе археологическій.

Сколько мнѣ извѣстно, юридическія недоумѣнія, связанныя съ дѣломъ о перестройкѣ торговыхъ рядовъ въ Москвѣ, сводятся къ вопросу о томъ, кому и на какомъ правѣ принадлежитъ земля, занимаемая этими рядами. Разсказъ Гастева разрѣшаетъ вопросъ по отношенію къ Гостинному двору между Варваркой и Ильинкой. До 1786 года земля, занимаемая этимъ дворомъ, какъ и большая часть лавокъ въ немъ, составляли казенную собственность. Только немногія мѣста и лавки находились въ частномъ владѣніи, пріобрѣтенномъ различными способами, и владѣльцы даже присвояли себѣ право полной собственности на владѣемыя мѣста и торговыя помѣщенія; но эти притязанія подлежали спору. Указомъ 1786 г. Гостинный дворъ по ветхости былъ отданъ городу съ тѣмъ, чтобы какъ торговыя постройки, такъ и земля, подъ ними находящаяся, были проданы въ пользу городской казны желающимъ построить новый дворъ. Въ 1790 г. старый Гостинный дворъ былъ распроданъ по частямъ съ аукціона московскимъ купцамъ съ обязательствомъ для покупщиковъ построиться на купленныхъ мѣстахъ въ продолженіе шести лѣтъ; при этомъ частные владѣльцы мѣстъ и лавокъ въ старомъ дворѣ были удовлетворены, насколько ихъ претензіи были признаны основательными. Такъ, Гостинный дворъ въ Москвѣ, между Варваркой и Ильинкой, принадлежавшій казнѣ, перешелъ сначала въ собственность города, а потомъ въ частное владѣніе. Но теперь на очереди стоитъ вопросъ о перестройкѣ не Гостиннаго двора между Варваркой и Ильинкой, а торговыхъ рядовъ между Ильинкой и Никольской, на Красной площади. Въ просторѣчіи часто смѣшиваютъ эти термины *Гостинный дворъ* и торговые *ряды*. Но въ старину они строго различались по закону, какъ торговыя помѣщенія, назначенныя для различныхъ видовъ торговли: по Уложенію 1649 г. и по указамъ, за нимъ слѣдовавшимъ, въ рядахъ должна была производиться розничная торговля, а на гостинныхъ дворахъ оптовая, «а врознь

никакихъ товаровъ на гостинныхъ дворахъ не продавать», какъ сказано въ указѣ 4-го сентября 1676 г., помѣщенномъ въ *Полномъ Собраніи Законовъ*. Торговые ряды на Красной площади были перестроены или обновлены вскорѣ послѣ французскаго нашествія; но никто не помнитъ, чтобы надъ ними совершена была при этомъ операція, подобная той, какую испыталъ Гостинный дворъ въ 1790 году, и въ архивныхъ бумагахъ не найдено указаній на это. Когда завязалось дѣло о перестройкѣ этихъ рядовъ, естественно возникъ вопросъ и о томъ, кому принадлежитъ земля, ими занимаемая. Вопросъ этотъ былъ возбужденъ министерствомъ внутреннихъ дѣлъ, которое въ 1882 году, соглашаясь съ мнѣніемъ московскаго генералъ губернатора о необходимости наибольшаго участія городскаго общественнаго управленія въ перестройкѣ рядовъ, съ своей стороны, находило совсѣмъ невыясненной степень этого участія. Изъ дѣла о рядахъ не было видно, на какихъ условіяхъ застроено было пространство между Ильинкой и Никольской каменными корпусами лавокъ, т. е. была ли отчуждена земля въ чье-либо постороннее владѣніе. При этомъ министерство намекнуло на возможность рѣшенія вопроса въ томъ смыслѣ, что не только проходы между рядами лавокъ, но и земля подъ самыми лавками не составляютъ частной собственности лавковладѣльцевъ.

Надобно припомнить хотя въ общихъ чертахъ ходъ выясненія этого вопроса городскимъ общественнымъ управленіемъ, руководствуясь преимущественно докладами городской управы и особой думской коммиссіи по дѣлу о перестройкѣ рядовъ на Красной площади. Когда управа по порученію Думы собрала свѣдѣнія по возбужденному министерствомъ вопросу, въ коммиссіи, а потомъ и въ Думѣ возобладало мнѣніе, что земля подъ лавками есть собственность лавковладѣльцевъ, а земля подъ проходами принадлежитъ городу. Однимъ изъ основаній и даже главныхъ основаній этого мнѣнія послужила вызванная запросомъ управы записка И. Е. Забѣлина, сущность которой состояла въ томъ, что въ XVII и въ первой половинѣ XVIII в. все пространство земли подъ рядами «почиталось за собственность городскую или государеву» и составляло казенную оброчную статью, пока оброкъ съ лавокъ въ рядахъ не былъ упраздненъ; тогда всѣ лавки «были, такъ сказать, обѣлены, т. е. поступили въ собственность ихъ владѣльцевъ». По мнѣнію г. Забѣлина, это *могло* случиться послѣ учрежденія Каменнаго приказа (въ 1775 г.), которому между прочимъ поручено было всѣ тяглыя *дворовыя* земли въ Москвѣ обѣлить и утвердить за владѣльцами безъ оброка, а порожжія земли «продать въ вѣчное и потомственное владѣніе желающимъ». «*Можно полагать*,—продолжалъ г. Забѣлинъ въ своей запискѣ,—что это установленіе вскорѣ было распространено и на торговые ряды». Но какъ это, такъ и другія указанія, приведенныя въ запискѣ, самъ авторъ ея призналъ только косвеннымъ подтвержденіемъ догадки, что мѣста въ торговыхъ рядахъ на Красной площади точно такъ же, какъ дворовыя и порожжія земли, о которыхъ говоритъ инструкція каменному приказу, въ разное время *могли быть* розданы въ собственность ихъ владѣльцамъ *). Дума, въ февралѣ 1885 г. разсмотрѣвъ докладъ коммиссіи, въ которомъ изложены были собранныя управой историческія справки по вопросу о принадлежности земли подъ рядами, признала вопросъ этотъ «достаточно разрѣшеннымъ» въ томъ смыслѣ, что землю подъ лавками слѣдуетъ считать принадлежащею лавковладѣльцамъ, а подъ проходами между рядами—городу.

Но министерство внутреннихъ дѣлъ не раздѣляло взгляда Думы на этотъ вопросъ. Въ февралѣ 1886 г. черезъ московскаго генералъ-губернатора оно сообщило ей въ числѣ другихъ соображеній и то, что «хотя министерствомъ и было обращено вниманіе на необходимость об-

*) *Изв. М. городской Думы.* Выпускъ Ш. 1884. Докладъ № 8, ст. 10 и 11.

стоятельнаго выясненія вопроса о томъ, кто является дѣйствительнымъ собственникомъ земли, находящейся подъ Красными рядами, но вопросъ этотъ оставленъ Думою безъ надлежащаго разсмотрѣнія, ибо путемъ историческаго изслѣдованія *никакихъ существенныхъ данныхъ* по настоящему предмету не добыто.*)Согласно съ этимъ соображеніемъ министерства и московскій городской голова, признавъ необходимымъ выяснить вопросъ о томъ, какая земля подъ городскими рядами составляетъ собственность города,—вопросъ, который не былъ «строго опредѣленъ» Думой, нашелъ нужнымъ передать его на заключеніе юристовъ. Въ мнѣніи отъ 21-го іюля 1886 г. юристы пришли къ заключенію, что земля подъ лавками не составляла собственности города. Это заключеніе основано было на двухъ главныхъ соображеніяхъ. Во-первыхъ, «по историческимъ изслѣдованіямъ видно, что нѣкогда земля давалась торговцамъ для лавокъ изъ платежа оброка, но послѣ учрежденія въ 1775 г. Каменнаго приказа *состоялся указъ объ объленіи этой земли и о передачѣ ея въ потомственную собственность владѣльцевъ* за опредѣленную единовременную плату». Легко догадаться, что подъ «историческими изслѣдованіями» юристы разумѣли преимущественно, если не исключительно, записку г. Забѣлина, вызванную запросомъ управы; легко также замѣтить, что предположенія г. Забѣлина въ мнѣніи юристовъ превратились въ положительные историческіе факты. Г. Забѣлинъ только предполагалъ, что распоряженіе инструкціи Каменному приказу объ обѣленіи дворовыхъ тяглыхъ мѣстъ и о распродажѣ порожжей казенной земли могло быть распространено и на торговые ряды, а мнѣніе юристовъ утверждаетъ, что послѣ учрежденія Каменнаго приказа состоялся указъ объ этомъ. Далѣе, по инструкціи приказъ долженъ былъ распродать по 3 к. за кв. саж. тѣ изъ казенныхъ порожжихъ земель, какія остануться за раздачей ихъ обывателямъ въ вознагражденіе за дворы, отошедшіе отъ нихъ подъ новыя улицы, площади или публичныя строенія. Это распоряженіе никакъ не могло относиться къ землѣ подъ торговыми рядами въ Китаѣ - городѣ: въ этой части Москвы указная цѣна казенной земли, какъ извѣстно по указу 4-го февраля 1680 г., почти за сто лѣтъ до учрежденія Каменнаго приказа была не 3 к., а въ 33 раза дороже, 1 р. за саж.; въ 1775 г. она, безъ сомнѣнія, была еще выше. Наконецъ, *обѣлить* вовсе не значило отдать въ собственность, на что совершенно справедливо указывалъ въ Думѣ гласный В. И. Герье: обѣлить тяглую землю значило «изъ тягла или изъ сошнаго письма выложить», какъ толковалось это слово въ старинныхъ актахъ, т. е. снять съ тяглой земли казенныя повинности, на ней лежавшія. Тяглыя дворовыя земли, которыя Каменный приказъ долженъ былъ обѣлить и утвердить за владѣльцами безъ оброка, и безъ того были собственностью обывателей, только собственностью черной, тяглой. Да позволятъ мнѣ достоуважаемые гг. юристы признать разсмотрѣнное основаніе ихъ заключенія маленькимъ недоразумѣніемъ, которому они поддались незамѣтно для самихъ себя подъ вліяніемъ недостатка данныхъ для разрѣшенія темнаго вопроса; но я не думаю, чтобы на ихъ мнѣніе оказалъ дѣйствіе взглядъ на дѣло, немного поспѣшно утвердившійся среди большинства гласныхъ Думы. Другимъ основаніемъ заключенія юристовъ служилъ законъ о земской давности. «Несомнѣнно,—читаемъ въ ихъ мнѣніи,—что лавковладѣльцы въ теченіе нѣсколькихъ десятилѣтій владѣли *на полномъ правѣ собственности*; наоборотъ, городское Общество никогда не владѣло землею, ничѣмъ не выражало своего обладанія, никогда никакихъ притязаній на землю не заявляло». На это соображеніе еще раньше обращала вниманіе Думы коммиссія по перестройкѣ рядовъ, которая писала въ своемъ докладѣ 1884 года, что «признавая безспорнымъ право собственности лавковладѣльцевъ на ихъ

*) Докладъ М. Г. управы № 102, 23-го августа 1886 г., ст. 7.

торговыя помѣщенія, нельзя въ то же время отрицать ихъ право собственности на землю, занятую постройками въ теченіе не одной земской давности, на основаніи даже только одного этого факта, не говоря о томъ, что у большинства лавковладѣльцевъ есть купчія крѣпости на лавки *съ землею*.» Министерство внутреннихъ дѣлъ возражало и противъ этого соображенія, указывая на то, что «до изданія *Городоваго положенія* 1870 г. городамъ отводились земли не на правахъ полной собственности, и потому укрѣпленіе подобныхъ земель въ частную собственность въ силу закона о земской давности тѣмъ менѣе оправдывалось бы дѣйствующими узаконеніями, и *едва ли такія исключительныя права частныхъ лицъ не должны бы быть подтверждены особыми законодательствами*». Однако Управа въ своемъ докладѣ 23-го августа 1886 г. высказалась, что «такое мнѣніе министерства едвали можетъ измѣнить мнѣніе юристовъ, ибо 1) земля подъ лавками никогда не передавалась городу, а 2) если бы даже признать, что земля эта и была когда-либо въ пользованіи города, то и тогда за незаявленіемъ своихъ правъ съ 1870 г. городъ потерялъ на нее всякое право собственности вслѣдствіе пропущенія давности».

Такъ поставленъ былъ вопросъ Городскимъ Общественнымъ Управленіемъ и юристами. Въ мнѣніи послѣднихъ высказана нерѣшительно мысль, что второе основаніе ихъ заключенія, опирающееся на законъ о давности, едва ли не важнѣе перваго, которымъ является указъ о распродажѣ земли подъ лавками въ частную собственность, будто-бы состоявшійся послѣ учрежденія въ 1775 г. Каменнаго приказа и—замѣтьте—доселѣ остающійся неизвѣстнымъ. Я не беру на себя сравнительной юридической оцѣнки обоихъ этихъ основаній; но мнѣ кажется, что которое-нибудь изъ нихъ лишнее. Одно изъ двухъ: или земля пріобрѣтена лавковладѣльцами покупкой отъ казны въ силу указа, изданнаго еще въ прошломъ столѣтіи, и въ такомъ случаѣ нѣтъ нужды говорить о передачѣ этой земли городу и о пріобрѣтеніи ея лавковладѣльцами послѣ 1870 г. въ силу закона о давности; или земля эта когда-то была отдана казной городу и по его неосмотрительности и забывчивости пріобрѣтена лавковладѣльцами въ силу закона о давности, и въ такомъ случаѣ нѣтъ юридической надобности ссылаться на неизвѣстный указъ, изданный послѣ учрежденія Каменнаго приказа. Доказывать право лавковладѣльцевъ на землю тѣмъ и другимъ способомъ вмѣстѣ значитъ подсказывать, что его нельзя доказать ни тѣмъ, ни другимъ.

Обращаясь къ памятникамъ русскаго законодательства, я сомнѣваюсь въ возможности доказать, чтобы торговые ряды и гостинные дворы когда-либо переходили въ собственность городскихъ обществъ въ силу общаго закона. Въ нашемъ законодательствѣ есть два основныя уложенія, которыми опредѣлялись права городовъ, какъ юридическихъ лицъ: это *Грамота на права и выгоды городамъ* 1785 г. и *Городовое Положеніе* 1870 г. Послѣднее говоритъ о находящихся въ вѣдомствѣ городскаго общественнаго управленія улицахъ, площадяхъ, бульварахъ, городскихъ общественныхъ садахъ и т. п., но ничего не говоритъ о торговыхъ рядахъ и гостинныхъ дворахъ, которые не подходятъ ни подъ одну изъ категорій городской собственности, перечисленныхъ въ *Положеніи*. Точно также умалчиваетъ о нихъ и *Грамота* 1785 г. Статья 20 предоставляетъ мѣщанамъ «въ городѣ имѣть, строить или чинить для храненія или продажи товаровъ гостинный дворъ, или же имѣть по домамъ лавки и анбары для продажи и поклажи товаровъ». Но торговыхъ рядовъ и гостинныхъ дворовъ, существовавшихъ въ минуту изданія *Грамоты*, она не передаетъ въ собственность городамъ. Этимъ объясняется, почему для передачи Московскаго гостиннаго двора городу въ 1786 г. понадобился особый именной указъ, въ которомъ не было бы нужды, если бы общимъ положеніемъ о городахъ, какимъ была Грамота 1785 г., гостинные дворы были вве-

дены въ составъ городской собственности. Этимъ же объясняется, почему о землѣ подъ рядами на Красной площади не упоминается и въ приложенномъ къ указу 14-го марта 1800 г. перечнѣ имуществъ, поступавшихъ въ вѣдомство московской шестигласной Думы. Итакъ, ни въ текущемъ, ни въ прошломъ столѣтіи юридическое положеніе городскаго рядскаго и гостиннодворнаго землевладѣнія не потерпѣло существенной общей перемѣны, продолжало покоиться на старомъ правѣ. Весь вопросъ въ томъ, какое это было право.

Древнерусское право не различало собственности городской и казенной: все, принадлежавшее городскимъ обществамъ, считалось *государевымъ*, т. е. государственнымъ. Къ казеннымъ имуществамъ причислялись и порожнія земли и пустыя дворовыя мѣста въ городахъ, почему-либо остававшіяся безъ владѣльцевъ. Такія мѣста и земли раздавались подъ дворы и огороды служилымъ людямъ, которыхъ служба обязывала подолгу живать въ городѣ или даже имѣть въ немъ постоянное мѣстожительство. Такія дворовыя мѣста назывались *данными*, и владѣльцы получали ихъ отъ казны на особомъ правѣ, близкомъ къ помѣстному. Владѣлецъ даннаго мѣста могъ *купить* его у казны. Для этого всѣ такія мѣста были распредѣлены на статьи по сравнительной стоимости, которая была неодинакова, смотря по городу и по мѣстоположенію въ городѣ. Такъ, въ московскомъ Кремлѣ казенная земля въ концѣ XVII в. продавалась по 2 руб. за сажень, въ Китаѣ-городѣ по 1 рублю, въ Бѣломъ городѣ по 25 коп., въ Земляномъ городѣ по 10 коп., за Земляянымъ городомъ по 6 к. *) Но пока владѣлецъ не купилъ даннаго ему мѣста, онъ не имѣлъ права ни продать, ни заложить его. Если онъ отчуждалъ такое мѣсто продажей или просроченнымъ закладомъ, «не бивъ о немъ челомъ себѣ въ куплю», и являлись челобитчики, которые просили себѣ этихъ мѣстъ «въ дачу», съ самовольнаго продавца взыскивалась указная цѣна мѣста вдвое, а проданное мѣсто укрѣплялось за покупщикомъ. Итакъ, это было владѣніе, а не собственность; въ отличіе отъ другихъ видовъ владѣнія, примѣняясь къ древнерусской юридической терминологіи, его можно назвать *данным дворовым* владѣніемъ, потому что казенная земля въ городѣ отдавалась во владѣніе на такомъ правѣ спеціально подъ дворовыя постройки съ огородами. Данное дворовое владѣніе было безсрочное, обыкновенно пожизненное, и подобно помѣстному переходило по новой дачѣ къ дѣтямъ,—*по новой дачѣ*, а не по завѣщанію или по закону.

Въ близкомъ родствѣ съ даннымъ дворовымъ владѣніемъ находилось лавочное землевладѣніе въ рядахъ и на торговыхъ площадяхъ. Уже въ XVII в. въ Китаѣ-городѣ между Ильинкой и Никольской существовали торговые ряды Свѣчной, Скорняжный, Суконный, Шапочный, Ветошный, Сѣдельный, Сапожный, Кафтанный, Шелковый, Иконный и другіе. Кромѣ того на Красной площади какъ и по улицамъ Никольской и Ильинкѣ, въ разныхъ мѣстахъ ютились одиноко или небольшими рядами лавочки и скамейки съ разнообразными товарами. Шведъ Кильбургеръ, бывшій въ Москвѣ въ 1674 году, въ своемъ сочиненіи о русской торговлѣ, говоря о рядскихъ лавкахъ въ Китаѣ-городѣ, замѣчаетъ, что онѣ большею частью каменныя и что нѣкоторыя изъ нихъ принадлежатъ казнѣ, но большинство частнымъ людямъ. Иностранецъ ничего не говоритъ и могъ ничего не знать о томъ, на какомъ правѣ владѣли эти частныя люди землей, находившеюся подъ ихъ лавками. Но можно найти указанія на то, что и здѣсь господствовало *данное* право. Такъ указъ 4-го сентября 1676 года, повелѣвая сломать и убрать разсѣянные по Красной площади и перекресткамъ торговые шалаши и скамьи, предписываетъ «всякими товары торговать въ рядѣхъ, въ которыхъ коимъ

*) Чтобы съ приблизительной точностью перевести эти цѣны на наши современныя деньги, надобно каждую изъ нихъ помножить на 17.

указано и гдѣ кому *даны мѣста*». *) Очевидно, казенная *дача* служила здѣсь обычнымъ или даже единственнымъ способомъ пріобрѣтенія земли во владѣніе подъ лавку. Встрѣчаемъ дѣло, въ которомъ вскрываются условія этого даннаго лавочнаго владѣнія въ Китаѣ городѣ. Въ концѣ XVII вѣка изъ Кремля Никольскими воротами выѣзжали на мостъ, построенный на рву, который окаймлялъ стѣны Кремля. Налѣво отъ дороги, которая вела отъ этого моста къ Никольской улицѣ, у земскаго приказа, гдѣ нынѣ возведено зданіе Историческаго музея, недалеко отъ Казанскаго собора, на площади стоялъ деревянный шатеръ на столбахъ, подъ которымъ на деревянномъ обрубѣ лежали двѣ большія пушки. Шатеръ занималъ площадку въ 36 кв. саж. Казанскій соборъ былъ окруженъ деревянной оградой, около которой въ шалашахъ и на скамьяхъ торговали восковыми свѣчами, яблоками и разными съѣстными товарами. Какъ соборная ограда, такъ и шатеръ надъ пушками обветшали и разваливались. Въ 1687 г. торговый человѣкъ Гостинной сотни, соотвѣтствовавшей нынѣшней первой гильдіи, Даниловъ, предложилъ правительству построить на свой счетъ каменную ограду вокругъ Казанскаго собора, а пушки для очищенія площади перенести на другое мѣсто къ Никольскому мосту, гдѣ на скамьяхъ безоброчно торговали сапогами и другими товарами и гдѣ стоялъ деревянный анбаръ, въ которомъ торговали квасомъ, платя за то оброкъ въ казну. Условія, на которыхъ Даниловъ предлагалъ построить каменную церковную ограду и каменный роскатъ подъ пушки на новомъ мѣстѣ, были таковы: въ оградной стѣнѣ и подъ роскатомъ онъ сдѣлаетъ лавки и погреба и въ лавкахъ будетъ торговать тѣми же товарами, которыми въ тѣхъ мѣстахъ торгуютъ на скамьяхъ, а въ погребахъ продавать уксусъ, яблочный квасъ и красное питье; лавками и погребами онъ, его жена и дѣти будутъ владѣть безоброчно 10 лѣтъ, а послѣ на нихъ будетъ положенъ оброкъ, смотря по промыслу; владѣльцы Даниловъ, его жена и дѣти сохраняютъ право продавать и закладывать тѣ лавки и погреба. По государеву указу Данилову разрѣшено было построить роскатъ подъ пушки съ лавками и погребами на предложенныхъ имъ условіяхъ съ оговоркой, чтобы Даниловъ для расчистки мѣста, гдѣ быть роскату, сломалъ казенный квасной анбаръ, но за квасное мѣсто платилъ въ казну оброкъ, какой она прежде получала, чтобы по истеченіи 10 лѣтъ владѣнія лавками и погребами подъ роскатомъ на нихъ положенъ былъ оброкъ, «смотря по промыслу и примѣняясь къ *иным такимъ даннымъ мѣстамъ*, чего стоитъ», и чтобы въ случаѣ продажи тѣхъ лавокъ и погребовъ владѣльцами «оброчныя деньги по окладу платить тѣмъ людямъ, кто у него (Данилова) и у жены его и у дѣтей купитъ, и тѣ оброчныя деньги въ тѣхъ купчихъ описывать имянно». Согласно съ этимъ указомъ Данилову съ женой и дѣтьми выдана была на мѣсто подъ роскатъ съ будущими лавками и погребами *данная*. Получилъ ли купецъ разрѣшеніе на постройку соборной ограды съ лавками, не видно изъ дѣла, конецъ котораго утраченъ *).

Въ предложеніи Данилова легко отдѣлить исключительныя условія отъ обычныхъ, на которыхъ торговцы получали отъ казны данныя мѣста подъ торговыя постройки въ рядахъ и на Красной площади. Безоброчное десятилѣтнее владѣніе данными мѣстами служило Данилову вознагражденіемъ за постройку церковной ограды и пушечнаго роската. Платежъ оброка въ казну былъ общимъ условіемъ владѣнія даннымъ мѣстомъ, уступленнымъ казной подъ торговое помѣщеніе. Этимъ данное лавочное владѣніе торговыхъ людей отличалось отъ даннаго дворового владѣнія людей служилыхъ, которые не платили оброка съ своихъ дворовъ; впрочемъ и нетяглые владѣльцы, пріобрѣтавшіе

*) *Полн. Собр. Зак.* № 660.

*) *Акты Историч.*, V, № 158.

торговыя помѣщенія на данной землѣ, напримѣръ, монастыри и духовныя лица, платили съ нихъ оброкъ, если не освобождались отъ него особымъ распоряженіемъ. За-то владѣльцы данныхъ лавочныхъ мѣстъ могли отчуждать ихъ, не пріобрѣтая ихъ въ собственность отъ казны покупкой, что было непремѣннымъ условіемъ отчужденія данныхъ дворовыхъ мѣстъ, полученныхъ нетяглыми служилыми людьми. Владѣлецъ могъ отчуждать данное лавочное мѣсто, даже когда на немъ не было торговаго помѣщенія: такъ, сохранилась купчая 1684 года, по которой одинъ лавковладѣлецъ продалъ другому четверть лавочнаго пустаго мѣста въ Китаѣ-городѣ, въ Котельномъ ряду, «лицемъ къ Кремлю-городу» *). Кромѣ продажи изложенное дѣло Данилова указываетъ еще на право заклада даннаго лавочнаго мѣста; но изъ другихъ источниковъ извѣстно, что такія мѣста могли быть отчуждаемы также посредствомъ вклада въ церкви и монастыри. Владѣлецъ даннаго лавочнаго мѣста передавалъ его женѣ и *дѣтямъ*; возможность перехода къ дальнѣйшимъ потомкамъ не оговаривалась прямо, но повидимому допускалась. Наслѣдовались ли такія мѣста боковыми родственниками по закону,—это вопросъ. Акты говорятъ о переходѣ лавочныхъ мѣстъ въ рядахъ изъ рукъ въ руки по купчимъ, закладнымъ, рядным (въ приданое), по духовнымъ и *по родству*. Это послѣднее выраженіе указываетъ на наслѣдованіе родственниками по закону, но не объясняетъ, въ какихъ степеняхъ родства допускалось такое наслѣдованіе. Съ другой стороны, въ актахъ встрѣчаемъ намеки какъ будто на то, что данное лавочное владѣніе по закону могло переходить только къ женѣ и нисходящимъ и въ случаѣ бездѣтной смерти владѣльца и его жены считалось выморочнымъ. Въ томъ же дѣлѣ Данилова приведена въ видѣ справки или прецедента выписка изъ лавочныхъ оброчныхъ книгъ. Въ 1630-хъ годахъ московскій торговый человѣкъ Тюка, съ разрѣшенія правительства, на Красной площади подъ большими пушками у Лобнаго мѣста построилъ «изъ оброку» каменный погребъ и кладовую, а вокругъ нихъ 22 каменныя лавки; со всѣхъ этихъ помѣщеній платилъ онъ въ первыя 10 лѣтъ владѣнія 5-тирублевый оброкъ, который потомъ былъ увеличенъ слишкомъ втрое. Въ выпискѣ прибавлено, что въ 1655 г. погребъ, кладовая и лавки Тюки были отписаны на государя и отдаются въ наемъ торговымъ людямъ, потому что Тюка умеръ, «а послѣ него жены и дѣтей не осталось».

Таковы уловимыя юридическія черты даннаго лавочнаго владѣнія, которое можно считать русскимъ видомъ суперфиціарной аренды. Съ такими чертами оно перешло изъ XVII вѣка въ XVIII-й. Старинныя писцовыя книги, описывая торговые ряды въ провинціальныхъ городахъ Московскаго государства, отмѣчаютъ только двухъ собственниковъ, которымъ принадлежала земля подъ рядскими лавками— государство и церковь: однѣ лавки находились на *государевой* землѣ, другія на *церковной*. Но по положенію церкви въ Московскомъ государствѣ церковная земля была спеціализованнымъ видомъ казенной собственности. Отсюда понятно значеніе купчихъ и другихъ крѣпостей на рядскія лавки: даже тѣ изъ нихъ, которыя говорятъ о лавкахъ «и съ лавочною землею», нисколько не доказываютъ права собственности лавковладѣльцевъ на эту землю. Какъ долгосрочная аренда, данное лавочное владѣніе было наслѣдственное и отчуждаемое. Еще въ концѣ прошлаго столѣтія съ правительственной стороны настойчиво высказывалась мысль, что такая земля и не могла стать частной собственностью безъ особаго законодательнаго распоряженія. Когда шло дѣло о распродажѣ московскаго Гостиннаго двора и нѣкоторые лавковладѣльцы, ссылаясь на жалованныя грамоты и другіе документы, заявили притязанія на владѣемыя ими лавки съ землей, какъ на свою собственность, губернскій казенныхъ дѣлъ стряпчій подалъ мнѣніе, что земля подъ лав-

*) *Акты, относ. до юрид. быта др. Россіи*, II, ст. 446.

ками неотъемлемо должна быть казенною, а московскій главнокомандующій въ бумагѣ своей еще рѣшительнѣе утверждалъ, что Гостинный дворъ «совсѣмъ другое имѣлъ основаніе, нежели чтобы кто могъ давать взамѣнъ за что-либо или продавать во ономъ мѣста въ собственность людямъ частнымъ». Лавочное рядское землевладѣніе до указа 1786 г. о передачѣ городу Гостиннаго двора имѣло совершенно одинаковое «основаніе» съ гостинно-дворскимъ.

Никакими архивными разысканіями невозможно раскрыть, когда и кому именно раздавались во владѣніе лавочные участки въ московскихъ торговыхъ рядахъ; да для рѣшенія юридическаго вопроса о рядскомъ лавочномъ землевладѣніи это едва ли и нужно. Но указаннымъ характеромъ этого землевладѣнія объясняются нѣкоторые эпизоды изъ исторіи московскихъ торговыхъ рядовъ на Красной площади, встрѣчаемые въ уцѣлѣвшихъ архивныхъ дѣлахъ. Эти дѣла указываютъ на странствованіе нѣкоторыхъ рядовъ, предшествовавшее ихъ появленію на мѣстахъ ихъ нынѣшней осѣдлости. Въ числѣ этихъ рядовъ встрѣчаемъ Ново-Щепетильный: въ первой половинѣ XVII вѣка онъ находился не между Никольской и Ильинкой, а «подъ горою у рва», на площади, которая спускается къ Москвѣ-рѣкѣ направо по выходѣ изъ Спасскихъ воротъ. Исторія Ножевой линіи показываетъ, какъ и отчего происходили такія перемѣщенія. Красная площадь вмѣстѣ съ пространствомъ около Лобнаго мѣста была нѣкогда усѣяна лавочками и шалашами, въ которыхъ торговали разнымъ мелочнымъ товаромъ. Нѣсколько разъ издавались указы объ очисткѣ площади отъ этихъ торговыхъ помѣщеній, которыя переводились на Варварку и Ильинку, затрудняя проѣздъ по этимъ улицамъ. Чтобы устранить это затрудненіе, въ царствованіе Екатерины II купцамъ, торговавшимъ въ этихъ лавкахъ, отвели мѣста опять на Красной площади подлѣ Кремлевской стѣны между Спасскими и Никольскими воротами, гдѣ торговцы, сломавъ свои прежнія лавки, въ 1786 г. построили новыя двухъ-этажныя. Въ московскомъ губернскомъ архивѣ старыхъ дѣлъ сохранилось прошеніе, поданное этими лавковладѣльцами въ 1789 г. московскому главнокомандующему Еропкину. Они жаловались на бездоходность торговыхъ помѣщеній на новомъ мѣстѣ, построенныхъ ими съ значительными издержками послѣ сломки «собственныхъ нашихъ крѣпостныхъ лавокъ», какъ выражались просители: одинъ изъ этихъ новыхъ лавокъ стояли пустыми, не находя наемщиковъ, а въ занятыхъ лавкахъ никто ничего не покупалъ, потому что въ той части Красной площади «одинъ только проѣздъ, а собранія народнаго никакого не бываетъ, хотя обширность мѣста и позволяетъ». Лавковладѣльцы ходатайствовали, чтобы въ ихъ лавки переведена была торговля мелочнымъ товаромъ съ новой Ильинской площади, надѣясь такимъ способомъ привлечь въ свои пустовавшія торговыя помѣщенія обязательныхъ наемщиковъ. Ходатайство не было уважено. Лавковладѣльцевъ думали помѣстить въ строившемся тогда Гостинномъ дворѣ; но тамъ мѣста надобно было покупать, а лавковладѣльцы считали себя въ правѣ даромъ получить лавочные участки взамѣнъ тѣхъ, на которыхъ помѣщались ихъ сломанныя лавки. Въ числѣ лавковладѣльцевъ, переведенныхъ къ кремлевской стѣнѣ, нѣкоторые торговали прежде близъ Лобнаго мѣста. Но и послѣ этого перемѣщенія здѣсь оставались шалаши, въ которыхъ торговали фруктами. Позднѣе, въ 1805 г., купецъ Зюзинъ представилъ правительству проектъ перейстройки Лобнаго мѣста, предложивъ построить здѣсь колоннаду съ лавками и погребами, которыми онъ будетъ пользоваться 20 лѣтъ, плата за то ежегодно въ Воспитательный или Вдовій домъ по 500 рублей; по истеченіи этого времени лавки и погреба поступали въ казну. Московское купечество, съ своей стороны, просило отдать эту постройку ему, назначивъ доходы съ торговыхъ помѣщеній на богоугодныя дѣла. Прави-

тельство не приняло ни того, ни другаго предложенія, чтобы не загромождать новыми постройками этого пространства площади. Нѣсколько раньше устроились владѣльцы бездоходныхъ лавокъ на Красной площади у кремлевской стѣны. Не помѣстившись въ строившемся тогда Гостинномъ дворѣ, они въ 1804 г. добились позволенія перевести свои лавки на другую сторону площади, къ питейнымъ рядамъ, и, построившись тамъ, образовали новую линію (Ножевую) *).

Юридическія черты даннаго лавочнаго владѣнія, вскрывающіяся въ этихъ перекочевкахъ, дополняя характеръ древнерусской суперфиціарной аренды, помогаютъ отвѣтить на вопросъ: могли-ли данныя лавочныя мѣста покупаться у казны въ частную собственность, какъ покупались данныя дворовыя мѣста? Прежде всего въ этомъ не было юридической надобности. Съ даннымъ лавочнымъ владѣніемъ и безъ покупки соединялись такія права распоряженія, какія владѣлецъ даннаго дворового мѣста пріобрѣталъ только покупкой его у казны. Притомъ владѣлецъ данной лавочной земли пріобрѣталъ собственно не лавочный участокъ въ извѣстномъ мѣстѣ, а извѣстное пространство лавочной земли, которое, смотря по соображеніямъ и надобностямъ казны, могло быть отводимо то въ одномъ, то въ другомъ мѣстѣ торговой площади. Наконецъ, данное лавочное мѣсто пріобрѣталось первымъ владѣльцемъ отъ казны обыкновенно безъ покупки, только съ обязательствомъ платить оброкъ. Но какъ первый владѣлецъ имѣлъ право продать свое данное мѣсто, такъ и казна въ извѣстныхъ случаяхъ, когда это мѣсто возвращалось къ ней, могла продать его другому владѣльцу, особенно если обладаніе этимъ мѣстомъ становилось предметомъ конкурренціи: такая продажа не создавала права частной собственности на лавочное мѣсто, какъ не создавала его продажа, посредствомъ которой мѣсто переходило отъ перваго владѣльца ко второму; предметомъ обѣихъ сдѣлокъ служило право пользованія, а не право собственности. Этимъ объясняется помѣщенный въ *Полномъ Собраніи Законовъ* указъ 24-го октября 1676 года. Этимъ указомъ предписывалось всѣмъ торговымъ людямъ, державшимъ за собою лавки, лавочныя и оброчныя мѣста, которыя еще не были записаны въ лавочныя записныя книги, записать ихъ не позднѣе 1-го сентября 1677 г. въ подлежащемъ приказѣ съ уплатой узаконенныхъ записныхъ пошлинъ, а кто этого не сдѣлаетъ, избѣгая платежа пошлинъ, у тѣхъ велѣно было лавки и мѣста отбирать безденежно въ казну и потомъ продавать челобитчикамъ, кто о тѣхъ лавкахъ будетъ челомъ бить государю. Вообще законодательство какъ XVII, такъ и XVIII в. стояло на той точкѣ зрѣнія, что земля подъ торговыми городскими рядами и гостинными дворами должна оставаться казенной, неотчуждаемой въ частную собственность. По отношенію къ гостиннымъ дворамъ этотъ взглядъ въ XVII в. проводился съ особенной строгостью: признавалось, что въ нихъ не только мѣста, но и самыя торговыя помѣщенія должны быть казенными. Въ 1672 году на гостинномъ дворѣ въ Астрахани оказались анбары и погреба, принадлежавшіе частнымъ лицамъ и ими построенные. Эти анбары и погреба велѣно было выкупить въ казну по оцѣнкѣ, обязавъ владѣльцевъ, которые не согласятся на продажу по этой оцѣнкѣ, немедленно снести свои анбары съ гостиннаго двора, потому что «на Москвѣ и въ Казани и въ иныхъ городѣхъ гостинные дворы государевы, а не торговыхъ людей» *).

Не берусь судить, въ какой степени собранныя мною историческія справки оправдываютъ основанные на нихъ выводы, а выводы эти слѣдующіе. Законодательство ни въ XVII, ни въ прошломъ, ни въ текущемъ столѣтіи не передавало земли подъ городскими торговыми рядами ни во владѣніе города, ни въ частную

*) *Дѣла губ. арх. стар. дѣлъ*, №№ 560 и 183, 769.

*) *Дополн. къ Акт. Истор.* VI, стр. 273.

собственность лавковладѣльцевъ. Лавочное рядское землевладѣніе доселѣ остается на прежнемъ правѣ, а этимъ правомъ была казенная *дача* на условіяхъ суперфиціарной аренды. Въ этихъ условіяхъ, правда, произошла одна перемѣна: казенный лавочный оброкъ давно пересталъ взиматься. Но онъ былъ не просто отмѣненъ, а только замѣненъ другими сборами при общей перестройкѣ древнерусской системы налоговъ въ XVII вѣкѣ. Въ дополненіе къ этимъ выводамъ повторю то, чѣмъ началъ письмо. Мнѣ, какъ и вамъ, показался любопытнымъ историко-юридическій вопросъ, возбужденный въ городской Думѣ по поводу перестройки городскихъ рядовъ; но я доселѣ не умѣю догадаться, какое практическое дѣйствіе можетъ имѣть такое или иное его разрѣшеніе. Предположимъ маловѣроятное: положимъ, всѣ согласятся, что мы доказали принадлежность казнѣ земли подъ рядами,—что̀ изъ этого? Слѣдуетъ-ли изъ этого, что казна должна непремѣнно потребовать съ лавковладѣльцевъ выкупа этой земли или подарить ее лавковладѣльцамъ, либо городу? Думаю, что нѣтъ, не слѣдуетъ. Можно рѣшить дѣло еще третьимъ способомъ, не оставляя лавковладѣльцевъ безъ земли подъ лавками и не отнимая у казны того, что̀ ей принадлежитъ: государство можетъ продолжить дѣйствіе стариннаго «даннаго» права, на которомъ доселѣ было основано рядское землевладѣніе. Такимъ образомъ собственникъ возстановитъ свое право собственности, а лавковладѣльцы не потеряютъ того, чѣмъ владѣли, и дѣло пойдетъ такъ, какъ оно идетъ, т. е. какъ повела его городская Дума. Впрочемъ, сужденіе объ этомъ заходитъ уже за предѣлы компетенціи людей, обязанныхъ наводить историческія справки.

В. Ключевскій.

8 ФЕВ 1943

2007085170